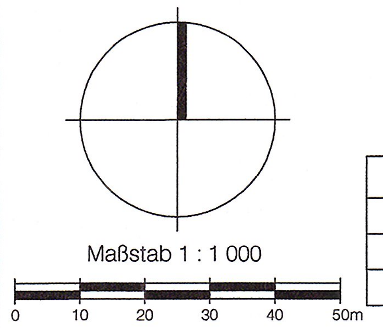
SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS GEBIET "MEHRGENERATIONENHÄUSER AM KARAUSCHENSOLL" (EINFACHER BEBAUUNGSPLAN, § 30 (3) BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des G. v. 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom 15.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 21 für das Gebiet „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll" in Kritzmow, nordwestlich des Netto-Marktes zwischen dem Gebäudekomplex Kritzmow Park und dem Regenrückhaltebecken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlage:
Kataster-, Lage- und Höhenplan vom 23.11.2011, 22.01.2014
Gmk. Kritzmow, Flur 2; Lagebezug 42/83, Höhenbezug HN76
(Vermessungsbüro Golnik, ÖbVI, Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock)
mit
Liegenschaftskataster (ALKIS® 10.11.2015)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 1, 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen		
OK	Oberkante als Höchstmaß in Metern über HN76	
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtbereich	
	Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten des WWAV und der SWRAG zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
OW III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Anpflanzen von Bäumen (vgl. TF 4.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. DVGW-Arbeitsblatt W 401)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (vgl. TF 2.2, 5.3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
BD	Umgrenzung von Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.	(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 2 Abs. 5, 7 DSchG M-V)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Regenwasser-Leitung (DN 400 B, Lage unsicher)	
81/14	Aktualisierung vorhandener Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster (ALKIS® Stand 10.11.2015)	
	Aktualisierung des Gebäudebestandes nach dem Liegenschaftskataster (ALKIS® Stand 10.11.2015)	

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO) Ferienwohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau HN76. (Die festgesetzten Bauhöhen entsprechen jeweils ca. 11,5 bzw. 9,5 m über der Geländeoberfläche der südwestlich angrenzenden Fläche).

1.2.2 Die in Teil A festgesetzte maximale Oberkante darf durch Fahrstuhl-Schachtköpfe konstruktionsbedingt überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Flächen mit Gehrechten (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 21 BauGB)

2.1 Balkone dürfen um max. 2 m vor die südwestliche und die südöstliche Baugrenze vortreten. (§ 23 (1) BauNVO)

2.2 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dürfen Garagen (vgl. TF 5.3) und Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugelassen werden.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt.
Abweichend von Satz 1 darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen je Wohngebäude ein überdachter (seitlich offener) Fahrrad-Unterstand sowie ein Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zugelassen werden. (§§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

2.3 Innerhalb der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche ist auf einem mindestens 1,20 m breiten Streifen außerhalb der Baumscheiben (vgl. TF 4.1) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für einen durch die Allgemeinheit zu nutzenden Fußweg einzuräumen.

3. Zahl der Wohnungen, Sicherung eines besonderen Wohnbedarfs (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, 8 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen zulässig.

3.2 Die Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans müssen den besonderen Wohnbedarf älterer Menschen berücksichtigen und auf mindestens 50 Prozent der (zulässigen) Geschossfläche Wohnungen enthalten, die ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sind und eine barrierefreie Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen. Geschossflächen, die für Gemeinschaftszwecke oder Betreuungsangebote älterer Menschen genutzt werden, können angerechnet werden.

4. Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Maßnahmen des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum der Art Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne) oder Sorbus aucuparia „Rosina"/"Edulis" (Vogelbeere) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.

4.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (z. B. Tötung von Amphibien als Auswirkung der Bautätigkeit) ist im Zeitraum von Mai bis Juli eine temporäre Amphibienleiteinrichtung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu installieren, die eine Ableitung der Jungtiere vorrangig nach Nordosten gewährleistet.

4.3 Zur Vermeidung des Tötungsverbots freibrütender Vogelarten ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum September bis Februar zulässig. Abweichend davon ist eine Baufeldfreimachung auch außerhalb dieses Zeitraums statthaft, wenn zuvor gegenüber der Naturschutzbehörde sachverständig nachgewiesen wurde, dass das Plangebiet nicht als Brutplatz freibrütender Vogelarten genutzt ist.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mindestens 20 % der Außenwandflächen von Gebäuden als ziegelsichtiges Klinkermauerwerk in den Farbnuancen „Ziegelrot" bis „Leder" auszuführen. Die sonstigen Außenwandflächen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mind. 70 % zu gestalten.

5.2 Die Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mit Flachdach auszuführen.

5.3 Garagen dürfen nur als offene Kleingaragen (Carports, vgl. § 2 (1, 8) GarVO M-V) mit je 4 bis 6 Einstellplätzen ausgeführt werden (sh. TF 2.2). (§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V)
Die offenen Kleingaragen gem. Satz 1 dürfen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, wenn sie an die Grundstücksgrenze angebaut werden, eine mittlere Wandhöhe von 3 m ü.G. nicht überschreiten und ohne Aufenthaltsräume sowie ohne Feuerstätten ausgeführt werden. (§ 86 (1) Nr. 6 LBauO M-V)

5.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

HINWEISE:

A Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kritzmow vom 27.09.2006 ist zu beachten.
Die notwendigen Stellplätze sind nach Größe und Anzahl entsprechend §§ 3, 4 auf dem Baugrundstück nachzuweisen (Mindestgröße 2,5 x 5,0 m, 1,5 Stellplätze je WE). Die Möglichkeit der Ablösung einzelner Stellplätze nach § 7 bleibt unberührt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind auf die nach § 4 (5) geforderte Bepflanzung anzurechnen.

B Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

C Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals im nordwestlichen Planbereich kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kostentragung dafür liegt beim Bauherrn als Eingriffsverursacher (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LKD)rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Beauftragten des LKD in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 07.03.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 15.12.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 18.05.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.04., 25.04.2016, 04.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.05.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2019 gebilligt.

Kritzmow, 04.07.2019 (Siegel) Kaiser Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 11.07.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 12.07.2019 (Siegel) Golnik ÖbVI

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kritzmow, 04.07.19 (Siegel) Kaiser Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 09.-22.07.19 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.07.2019 in Kraft getreten.

Kritzmow, 08.08.19 (Siegel) Kaiser Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

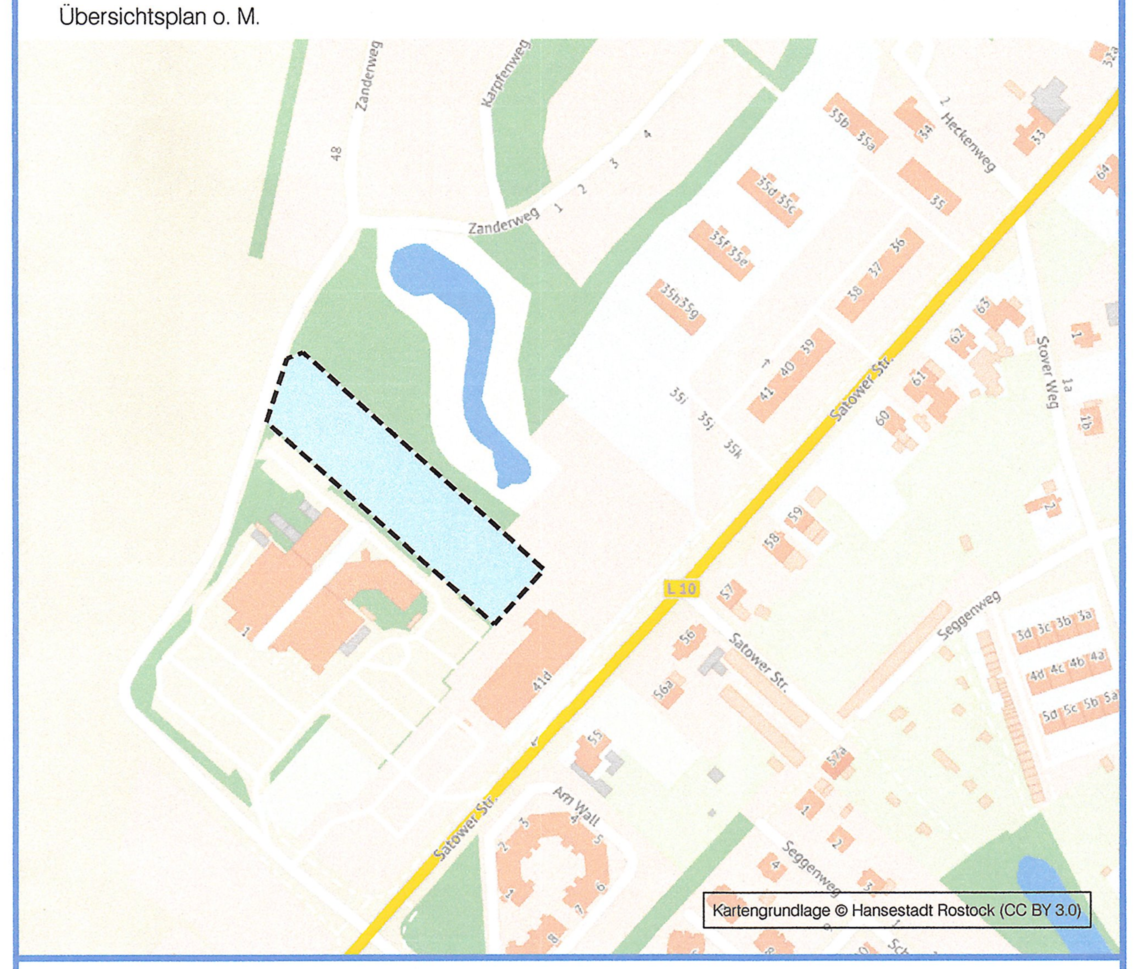
über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet "Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll" in Kritzmow, nordwestlich des Netto-Marktes zwischen dem Gebäudekomplex Kritzmow Park und dem Regenrückhaltebecken (einfacher B-Plan, § 30 (3) BauGB)

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 19.02.2019

Übersichtsplan o. M.



Kritzmow, 04.07.2019 (Siegel) Kaiser Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn